

Sitzung: 28.08.2007 Bauausschuss
TOP: 4 Bebauungsplan "Am Kindergarten-Erweiterung";
Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Abstimmung:

Nach Berichterstattung über den Sachverhalt wird beschlossen:

I. Stellungnahmen Horst Schadow sen. und jun., Hubertusstraße 5 und 7, und Richard und Marianne Auer, Hubertusstr. 8, 84048 Mainburg

Es wird über den Sinn des geschlängelten Gehweges gerätselt. Die Benützung sowie die Pflege dieses Weges werden in Frage gestellt, da man damit insbesondere als Rollstuhlfahrer und mit dem Kinderwagen nicht zurechtkommt.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Der Gehweg windet sich leicht „geschlängelt“ durch die öffentliche Grünfläche. Er stellt sich durch seine frei gestaltete Form den geraden Begrenzungen der Grünfläche entgegen und wird dadurch deutlicher als Gehweg sichtbar. Der Winterdienst ist hier, wie bei vergleichbaren Grünanlagen der Stadt Mainburg, eingeschränkt.

Dann wird Bezug auf die vorgebrachten Bedenken und Anregungen bei der erstmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit genommen. Diese Schreiben liegen den jetzt vorgebrachten Stellungnahmen bei. Ergänzend werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1.

Eine Erschließung des Baugebiets über die Hubertusstraße ist abwägungsfehlerhaft im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.

Insbesondere ergibt sich dies schon daraus, dass das Straßenbauamt Landshut mit Stellungnahme vom 18.05.1983 im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs "Bräuanger" ausdrücklich ausführt, dass Einverständnis nur dann bestehe, wenn die Erschließung der Grundstücke rückwärtig erfolge.

Mit Schriftsatz vom 29.11.1983 wurde ausdrücklich wortwörtlich wie folgt ausgeführt:

"3. Die rückwärtige Erschließung ist für die Allgemeinheit die wirtschaftlichere Lösung, da durch zwei zusätzliche Einmündungen zur Staatsstraße hin die Unfallgefahr erheblich ansteigt".

Weiterhin wurde wie folgt ausgeführt:

"Die Verlagerung des fußläufigen Verkehrs auf die rückwärtige Ortsstraße bringt eine erhebliche Steigerung der Sicherheit für den Schulweg und für den Verkehr auf der St 2049".

Aufgrund der Stellungnahme des Straßenbauamts Landshut vom 29.11.1983 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Bräuanger" der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf dahingehend abgeändert, dass nur eine Zufahrt zur Staatsstraße 2049 geschaffen wurde.

Bei einer späteren rückwärtigen Erschließung sollte diese Zufahrt wieder abgebunden werden.

Beweis: Beschlussauszug aus der Sitzung vom 15.02.1984 der Stadt Mainburg

Das Straßenbauamt Landshut hat im Jahre 2003 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Kindergarten" ausdrücklich wie folgt ausgeführt:

"2.5 Mit dem Anschluss des Baugebietes an die St 2049 über die bestehenden Erschließungsstraßen besteht grundsätzlich Einverständnis. Durch die Ausweisung des Baugebiets ist mit einer Zunahme des Verkehrs an den Straßeneinmündungen Hubertusstraße und vor allem Schützenstraße zur St 2049 zu

rechnen. Die im Plan angedeuteten Erweiterungen könnten, je nach Umfang, verkehrliche Maßnahmen (z.B. Linksabbiegespur) erfordern, die dann von der Stadt zu tragen wären“

Dies heißt nichts anderes, als dass die nunmehr abgegebene Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Landshut vom 04.06.2007 nicht nachvollziehbar und unzutreffend ist.

Aufgrund der erheblichen Verkehrssteigerungen werden erhebliche zusätzliche Maßnahmen an der Hubertusstraße notwendig sein, die in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt sind.

2.

Weiterhin ist im laufenden Verfahren zu berücksichtigen, dass eine Klage meines Mandanten vom 19.04.2007 vor dem Verwaltungsgericht Regensburg anhängig ist, mit welcher das Ziel verfolgt wird, die Hubertusstraße als Sackgasse wieder herzustellen und die Erweiterung/Straßenfortführung am Ende der Hubertusstraße zu beseitigen. Das Aktenzeichen des Verwaltungsgerichts Regensburg lautete RN 2 K 07.597. Über die Klage ist bisher nicht entschieden.

Für den Fall, dass auf die Klage hin der ursprüngliche Zustand der Hubertusstraße wieder herzustellen ist, wäre die verkehrsmäßige Erschließung über die Hubertusstraße nicht möglich, sodass dies jedenfalls im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sein wird.

3.

Weiterhin wurde mit Schreiben vom 15.06.2007 vom Bayerischen Landtagsamt auf Petition von Herrn Richard Auer, Hubertusstraße 8, 84048 Mainburg hin der Antrag auf Widmungsbeschränkung für die Hubertusstraße an die Staatsregierung zur Berücksichtigung überwiesen (§ 80 Nr. 3 der GeschO des Bayerischen Landtags).

Dies heißt, dass mit höchster Wahrscheinlichkeit eine Widmungsbeschränkung zwingend anzuordnen sein wird, auch dies ist in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt.

Beweis: Schreiben des Landtagsamts an Herrn Auer vom 12.06.2007

All dies wird im vorliegenden Verfahren nicht berücksichtigt, sodass insoweit relevante Abwägungsfehler vorliegen.

Nochmals in aller Deutlichkeit:

Die Stadt Mainburg selbst hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Bräuanger" festgelegt, dass bei einer Erweiterung des Baugebiets nach Norden eine rückwärtige Erschließung stattfinden soll.

Die Anbindung der St 2049 solle dann als Fußweg benutzt werden.

Beweis: Kopie aus der Begründung des Bebauungsplans, Seite 7.

Es sind keine Gründe ersichtlich, wieso dies nicht mehr gelten soll und wieso sich die Anlieger, die sich ja wohl auf die entsprechende Erläuterung im Bebauungsplan "Bräuanger" verlassen durften, hier völlig übergangen werden und deren Interesse unberücksichtigt bleiben sollen.

Richard und Marianne Auer

Als die Grundstücke Steigerwaldweg 2 und 4 im April 2004 gekauft wurden, war geplant, die Schützenstraße in voller Breite nach Westen weiterzuführen und die zwei schmälere Straßen des jetzigen Baugebietes „Am Kindergarten“ ebenfalls anzubinden.

Die Schützenstraße allein aus Kostengründen nicht zu verlängern und damit die Anbindung der Erschließungsstraßen des neuen Baugebietes herzustellen, anstelle dessen die schmalen Querstraßen dafür zu verwenden, wird als unangemessen und nicht zukunftsorientiert angesehen.

Die Richtigkeit und Objektivität der Verkehrszählungen in der Hubertusstraße wird angezweifelt. Tatsächlich fahren deutlich mehr Fahrzeuge außerhalb der Messungstage die Hubertusstraße.

Horst Schadow sen. und Horst Schadow jun.

Beim Kauf ihrer Grundstücke war geplant, dass die Schützenstraße in voller Breite zum neuen Baugebiet weitergeführt wird. Mit der jetzt geplanten Anbindungsvariante wird eine vernünftige Verkehrsanbindung

auch für eine nochmalige Erweiterung des Gebietes verbaut. Der Hauptverkehr wird über eine gerade Verbindung über die Hubertusstraße angeboten.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die Stellungnahmen des Straßenbauamtes vom 29.11.1983 und 18.05.1983 bezogen sich auf das seinerzeitige Baugebiet „Bräuanger“. Die Stadt Mainburg hatte ursprünglich vor, das kleine Baugebiet „Bräuanger“ an zwei Stellen an die Staatsstraße 2049 anzubinden. Das Straßenbauamt erklärte sich mit o.g. Schreiben wegen der damaligen Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt damit nicht einverstanden, sondern wollte eine äußere Erschließung des Baugebiets „Bräuanger“ über den Weg Fl.-Nr. 722 und die Schulstraße. Später stimmte man jedoch dem Vorschlag der Stadt zu, das Baugebiet zunächst an einer Stelle unmittelbar an die Staatsstraße anzuschließen und „falls erforderlich“, später eine rückwärtige Erschließung vorzunehmen (Seite 7 der Erläuterung zum Bebauungsplan). Die Forderung wurde bei späteren Beteiligungen im Rahmen der Verfahren zu den Baugebieten „Am Kindergarten“ und auch zum gegenständlichen Verfahren nicht weiterverfolgt, weil keine Schwierigkeiten mit der Einmündung der Hubertusstraße in die Staatsstraße aufgetreten waren. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt nunmehr an der Schützenstraße. Die Geschwindigkeit in der Hubertusstraße ist auf 30 km/h beschränkt. Die Straße Am Kindergarten, die in die Schulstraße einmündet, ist nur noch beschränkt nutzbar. Die Haupteerschließung der Baugebiete erfolgt über die Schützenstraße, für die in der St 2049 eine Abbiegespur angelegt wurde.

Eine verkehrsmäßige Erschließung über die Hubertusstraße ist auch bei einer evtl. Schließung dieser Straße zur St 2049 (falls Entscheidungen darüber dieses veranlassen) nicht notwendig, da das Gebiet über die Schützenstraße erschlossen wird.

Zu Auer und Schadow

*Der Bebauungsplan „Am Kindergarten“ ist am 27.03.2004 in Kraft getreten. In diesem Bebauungsplan ist nicht zu erkennen, dass die Schützenstraße nach Westen oder gar Norden weitergeführt werden soll. Die Möglichkeit, das neue Baugebiet mittels Verlängerung der Schützenstraße anzuschließen, wurde mit Mehrheit sowohl beim Beschluss über die Zustimmung des Vorentwurfes vom Stadtrat (16:4 Stimmen) als auch beim Würdigungsbeschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit vom Bauausschuss (8:1 Stimmen) abgelehnt. Damit wurde dem Auslegungsplan, der eine Anschließung über die Verlängerungen des Taunus- und des Rhönweges vorsieht, deutlich der Vorzug gegeben. Dass hier auch Kostengründe eine Rolle gespielt haben, weshalb man von den Darstellungen des Flächennutzungsplans **und von dem Rahmenplan** abgewichen ist, muss als demokratische Entscheidung hingenommen werden.*

Es gibt keinen Grund, an der Richtigkeit der Verkehrszählungsergebnisse in der Hubertusstraße zu zweifeln. Das neue Gerät funktioniert auch bei anderen Zählungen, trotz parkender Fahrzeuge, einwandfrei. Eine mittlerweile durchgeführte Verkehrszählung in der Schützenstraße hat ergeben, dass diese Straße einen wesentlich höheren Fahrzeugverkehr als die Hubertusstraße aufnimmt.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.07.2007 bis 20.08.2007 statt.

Insgesamt wurden am Verfahren 18 Fachstellen beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Staatliches Bauamt, Landshut, im Schreiben vom 03.08.2007
- Amt f. Landwirtschaft u. Forsten, Abensberg, im Schreiben vom 14.08.2007
- Vermessungsamt Abensberg, im Schreiben vom 19.07.2007

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine Einwände.

Würdigung:

Die Stellungnahmen der genannten Fachbehörden werden zur Kenntnis genommen.

2. Nachfolgende Fachstellen haben keine Einwände erhoben, jedoch Anregungen formuliert:

2.1 Landratsamt Kelheim, Abtlg. Naturschutz, im Schreiben v. 20.08.2007

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, jedoch wird darum gebeten zu beachten,

1.: dass im Zuge der Herstellung und Entwicklung der Kompensationsflächen zu bestimmten Zeitpunkten Zwischenabnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde zu veranlassen sind.

2.: dass die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu melden sind

3.: dass keine Prüfung der Verteilung der Kompensationsflächen auf verschiedene Eigentümer stattfand.

- Mit 7 : 2 Stimmen -

Würdigung:

Die genannten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung des Baugebietes beachtet.

2.2 Wasserwirtschaftsamt Landshut, im Schreiben vom 20.07.2007

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, jedoch wird auf die Beachtung des Merkblatts ATV-DVWK M153 bei der Ausführung von Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung verwiesen.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die genannte Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung des Baugebietes beachtet.

2.3 Deutsche Telekom, im Schreiben vom 24.07.2007

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, jedoch wird auf die Stellungnahme vom 14.05.2007 (betr. Bauablauf und entstehende Kosten) verwiesen.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Würdigung:

Der genannte Verweis wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Kelheim, Abtlg. Straßenverkehrsrecht, im Schreiben v. 20.08.2007

Es wird auf die Stellungnahme vom 05.06.2007, die bereits Eingang in die Planung gefunden hat, verwiesen.

Darüber hinaus wird auf die Eigenverantwortlichkeit der Stadt Mainburg für die Erschließung des Baugebietes, die Belange des Straßenbaus, die Gestaltung des Straßenraumes und die Einhaltung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften verwiesen.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Der genannte Verweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Einwände bzw. Anregungen erhoben:

3.1 Landratsamt Kelheim, Abtlg. Städtebau, im Schreiben v. 20.08.2007

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung, jedoch werden folgende Anmerkungen vorgebracht:

1.: Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe soll die *natürliche* Geländeoberfläche sein. Auf tel. Nachfrage hin wird mitgeteilt, dass dies gewünscht sei, um ein einheitliches Bild von Wandhöhen zu erzielen, unabhängig von evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Es wird darüber hinaus nochmals angeregt, auf die Festlegung des Bezugspunktes *im Mittel der Traufe* zu verzichten, da dies in der Praxis zu Auslegungsschwierigkeiten führen könne.

2.: Das Festsetzen einer Baulinie für die Grundstücke 6, 7 und 8 durch das jeweils zuerst errichtete Gebäude wird aus Gründen der praktischen Umsetzbarkeit nicht gewünscht.

3.: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bautypen mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20 – 25° Dachgauben und turmartige Dachaufbauten grundsätzlich auszuschließen sind.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Zu 1.: Die gemachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Als Klarstellung im Sinne der bereits gemachten Festsetzung geht folgende redaktionelle Änderung in die textlichen Festsetzungen ein: richtig heißt es unter A3: als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche ...

Die Festlegung des Messpunktes im Mittel der Traufe wird jedoch beibehalten; diese Festlegung gilt im bereits erschlossenen Baugebiet seit langem und hat sich bewährt.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Zu 2.: Eine Baulinie wird im Bebauungsplan ohne Einschränkungen festgesetzt.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Zu 3.: Das Verbot von Gauben und turmartigen Dachaufbauten bei Bautypen mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20 – 25° wird als redaktionelle Änderung in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

3.2 Landratsamt Kelheim, Abtlg. Bauplanungsrecht, im Schreiben v. 20.08.2007

Folgende Anregungen werden vorgebracht:

1.: Die getroffenen Festlegungen zur Dachneigung erscheinen nicht richtig.

2.: Es ist nicht eindeutig ersichtlich, welche Eindeckungen gewünscht werden.

3.: Es wird ein Bezugspunkt für die Festlegungen der Höhe der Einfriedungen gewünscht.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Würdigung:

Die gemachten Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um Klarstellungen im Sinne ohnehin gemachter Festsetzungen handelt, gehen die Anmerkungen als redaktionelle Änderungen in die textlichen Festsetzungen ein und zwar wie folgt:

Zu 1.: Richtig heißt es unter D1, Dachform: E+OG: Dachneigung 20-25°, E+DG: Dachneigung 38-45°.

Zu 2.: Richtig heißt es unter D4: Dacheindeckungen in roten oder grauen Ziegeln, oder als Blech- oder begrünte Dächer.

Zu 3.: Richtig wird unter D6 ergänzt: „... in einer max. Höhe von 1,20 m über fertigem Gelände“.